



Reykjavík 15.09.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. september 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Undraland 1

Lögð fram umsókn Hornsteina - Arkitekta ehf., dags. 22. ágúst 2022, um breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfi, svæði 4 vegna lóðarinnar nr. 1 við Undraland. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að reisa byggingu á lóðinni á tveimur hæðum, samkvæmt uppdr. Hornsteina - Arkitekta ehf., dags. 8. ágúst 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

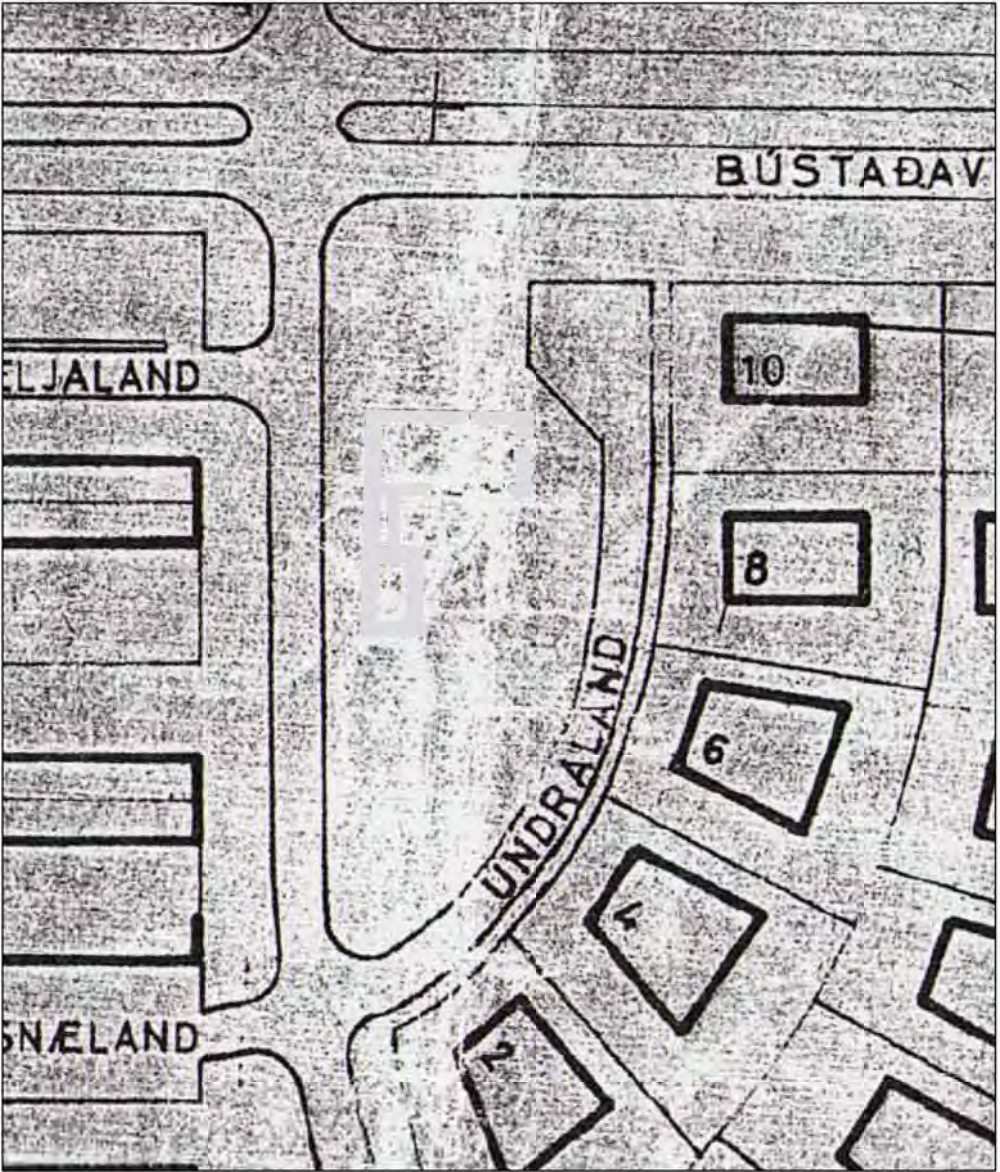
Fylgiskjal: uppdr. dags. 8. ágúst 2022.

FOSSVOGSHVERFI

Breyting á deiliskipulagi "Fossvogshverfi" vegna Undralands 1

STAÐGREINIR: 0-1- 1880013

LANDEIGNANÚMER: L108854



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI FOSSVOGSHVERFIS (svæði 4)
Staðfest 06.02.1968 með áörðnum breytingum

GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag Fossvogs (svæði 4), sem samþykkt var 6. febrúar 1968. Er þetta breyting á því deiliskipulagi, en nær aðeins til lóðarinnar Undralands 1.

Breytingin felst í því að reisa eina byggingu á allt að tveimur hæðum. Megin áhersla er lögð á að afmarka lóðina, skilgreina byggingarreit og setja skilmála um húsagerð, notkun og uppbyggingu, í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður verður grunnur að vönduðum frágangi uppbyggingar innan lóðarinnar sem samræmist yfirbragði hverfisins. Hugmyndafræði athvarfsins og starfsemi þess er höfð að leiðarljósi, sem og markmið Reykjavíkurborgar um þróun og gæði byggðar.

1. SKIPULAGSLEG STAÐA

1.1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) stendur Undraland 1 innan reits sem skilgreindur er sem **ibúðabyggð**.

- Í AR2040 segir m.a. um **ibúðarhverfi og gæði byggðar (kafli 3.1.1)**:
- *Að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagsþópar hafa tækifæri til búsétu.....*
 - *Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.*
 - *Tryggt verði að hverskonar búsetuúrráð, fyrir alla félagsþópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.*
 - *Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölga íbúðum innan gróinnar byggðar, samkvæmt ákvörðunum í hverfisskipulagi, með betri nýtingu þess húsnæðis sem er fyrir, viðbyggingum, ofanbyggingum, uppskiptingu eigna og breytrir notkun.*

Leiðarljós gildandi aðalskipulags eru m.a. sjálfbærni og gæði hverfa; tryggja heilsusamlegt og öruggt umhverfi og betri nýtingu innviða. Setja manneskjuna í öndvegi - forgangsraða í hennar þágu - og stiga þannig skref í átt til betra borgarsamfélags.

1.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Fossvogs (svæði 4) sem upphaflega var samþykkt 6.febrúar 1968 með áörðnum breytingum sem einkum hafa snúið að stækkun einbýlishúsa og heimild fyrir kjöllurum. Ekki liggja fyrir skilmálar af lóðinni. *(INNSKOT – Þarf að athuga nánar).*

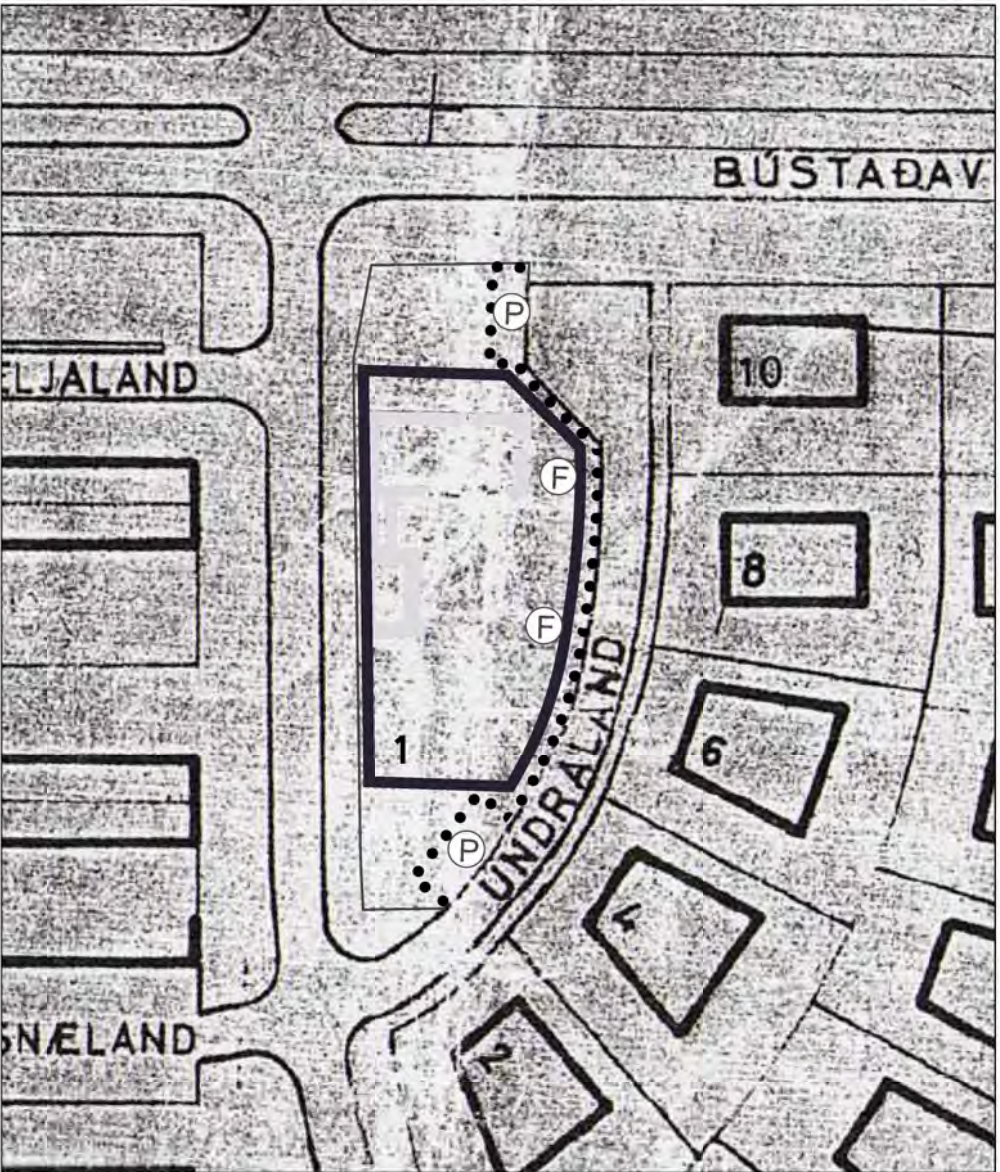
1.3 Hverfisskipulag

Í hverfisskipulagi Háaleiti-Bústaða, sem nú er á vinnslustigi er umræddur reitur skilgreindur sem *þróunarreitir / reitur fyrir þéttingu byggðar*.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 Afmörkun og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið/lóðin liggur innan borgarhluta 5 (Háaleiti-Bústaði), sem samanstendur að stærstum hluta af grónum íbúðarhverfum. Svæðið/lóðin afmarkast af þremur götum; Bústaðavegi í norðri, Stjórnugröf í vestri og Undralandi á suð – suðaustri. Aðkoma er frá Bústaðavegi, um Stjórnugröf, inn í Undraland. Landinu hallar mót suðri og er grasi gróid fremur einkennalaust opió svæði. Stærð þess er skráð 2337m2.



HLUTI AF BREYTTU DEILISKIPULAGI FOSSVOGSHVERFIS

SKÝRINGAR

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Gönguleið / kvóð á lóð
- Bílastæði á lóð
- Bílastæði hreyfihamlaðra

4.1 Hönnun og uppdrættir

Lögd er rík áhersla á mikilvægi þess að útlit og yfirbragð byggingarinnar skal taka mið af því yfirbragði sem einkennir hverfið.

Með aðaluppdráttum skal fylgja sérstakur lóðauppdráttur landslagsarkitekts í mkv.1:200. Þar skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

4.2 Mæli- og hæðarblöð

Útbúin skulu víðeigandi mæli- og hæðarblöð fyrir svæðið. *Mæliblöð* sýna stærðir lóða, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð og kvadrif einhverjar eru. *Hæðarblöð* sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðartölur á aðalgöfnum húsa. Lega veitulagna er jafnframt sýnd á hæðarblöðum.

4.3 Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti og skal byggingin að öllu leiti standa innan hans, þ.m.t. útbyggingar (s.s. svalir, gluggafrágangur, anddyri/skyggni, útistigar) og þaksgægg. Um veggj utan byggingarreits gilda ákvæði byggingarreglugerðar.

4.4 Byggingarmagn

Byggingarheimildir og nýtingarhlutfall svæðisins/lóðarinnar eru skráðar í stærðartöflu á uppdrætti og er gefið upp sem A + B rými. Heimilt brúttófatarmál byggingarinnar er allt að 970m2 að heildarstærð (A og B rými). Til B-rýma teljast m.a. svalir, þaksgægg og útragandi húshlutar byggingarinnar.

4.5 Húsagerð og hæð

Húsagerðir skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.

Á skipulagssvæðinu/lóðinni er heimilt að reisa eitt hús – á einni til tveimur hæðum. Hvorki er gert ráð fyrir kjallara né bílageymslu. Hámarkshæð húss er 7,2m. Hámarkshæð húss er reiknuð frá uppgefnum gölfkóta aðkomuhæðar = 1.hæðar. Eftur brúnir þaka mega ekki rísa hærra en tilgreindar hámarkshæðir. *Sjá nánar skilmálasnið á uppdráttum.*

4.6 Þak

Þakform byggingarinnar er sýnt á uppdráttum og skilmálasniðum. Þök tveggja hæða húshluta skulu vera einhalla þök með a.m.k. 5° gráðu halla, en stefna þeirra er frjáls. Hallandi þök skulu klædd viðurkenndu umhverfissvöðuð þakefni, s.s. þakpappa, sem myndar hvorki glýju né speglast við mismunandi birtuskilvörð. Þök einnar hæðar húshluta skulu vera

- Heimild er til að reisa óverulega byggingarhluta sem ná allt að 1,2m upp fyrir hámarkshæð þaks, svo sem þakglugga og loftháfa.
- Heimilt er að hafa tækibúnað - sem er allt að 10 m2 að stærð-, inni í nokkurs konar gerði, ofan á þökum einnar hæðar húshlutans. Skal þessi búnaður dreginn inn í viðkomandi flöt, að lágmarki 1 m frá þakbrún.

4.7 Efnis- og litaval

Ekki eru kvadrif um efnisval umfram það sem glidandi byggingar-reglugerðir og brunavarnir kveða á um. Þó er æskilegt að velja byggingarefni sem hafa hlotið umhverfissvottun og/eða hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið. Útlit og efnisval girdinga og skjólvegja sem og yfirborðsfrágang húsa skal samræma. Ekki eru kvadrif um litaval. Mælst er þó til þess að litaval byggingar sé í ljósum tónum, sem falla vel að landslagi svæðisins og yfirbragði nærliggjandi byggðar.

4.8 Bílastæði

Bílastæðaviðmið á deiliskipulagssvæðinu er 0,5-0,75. Skal heildarfjöldi bílastæða ekki fara yfir 10 almenn stæði - að meðtöldum gestastæðum -, auk 2 bílastæða fyrir hreyfihamlaða, sem staðsett skulu næst aðalinnngangi bygginga. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla.

Krafa er gerð um vandaðan frágang bílastæða. Áhersla skal vera á blágrænar ofarvatnslausnir; gegndræp yfirborðsefni og burðarlag.

Að öðru leyti er vísað til „*Bíla- og hjólastæðastefna – Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða*“ í Reykjavík. (https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulytingar/reglur_um_fjolda_bila_og_hjolaestaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf).

4.9 Sorpgeymsla

Koma skal fyrir aflokaðri sorpgeymslu í samræmi við gildandi byggingar-reglugerðir og skal hún vera nægilega rúm til flokkunar á sorpi. Sorpgeymsluna skal fella eins mikið inn í landið og kostur er, en þó með þeim hætti að hún sé aðgengileg vegna sorphirðu.

4.10 Hjólageymsla

Ekki er gerð krafa um sérstaka hjólageymslu á lóðinni, en skipulögðum hjólastæðum skal komið fyrir innan lóðar í tengslum við innnganga. Byggt skal - hverju sinni - á þeim víðmiðum sem lögð eru fram í stefnu Reykjavíkurborgar; „*Bíla- og hjólastæðastefna – Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*“.

4.11 Smáhýsi – gróðurhús

Smáhýsi sbr. 2.3.5. gr í byggingarreglugerðar eru heimil á lóðinni. Þess skal gætt að útfærslur þeirra samræmist vel heildarskipulagi byggingar og lóðar.

4.12 Lóð

Mikilvægt er að umhverfið hússins beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð og því skulu teikningar landslagsarkitekts fylgja aðaluppdráttum til að tryggja heildstætt yfirbragð. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffæðilega fjölbreytni. Forðast skal notkun á ágengum gróður- og trjátegundum.

Óheimilt er að ryðja jarðvegi eða byggingarefnum út á nærliggjandi borgarland eða opin svæði. Þar sem lóðarmörk liggja að göngustígum skal aðlaga þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

4.13 Girdingar, skjól- og stoðveggir

Skjólveggi og girdingar skal sýna á aðaluppdráttum og skal samræma útlit og gerð þeirra, þannig að þeir mynda eina sjónræna heild og stangi ekki í stúf við umhverfisleg gæði hverfisins. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreit, en vera innan lóðar. Ekki er heimilt að koma fyrir skjólveggjum, girdingum eða öðrum mannvirkjum sem ekki er sýnt á aðaluppdráttum.

Gerðar eru **ríkar kröfur** um góða hönnun, vandað efnisval og uppbrot girdinga og skjólvegja. Skulu eftirfarandi atriði höfð að leiðarljósi:

- *að girdingar við/meðfram lóðarmörkum beri með sér „léttleika og andrými“;*
- *að girdingar séu inn á lóð, ekki alveg í lóðarmörkum eða út við götu;*
- *að gróðri sé plantað beggja megin girdingar – a.m.k.að hluta - til að draga úr áýnd þeirra;*
- *við lóðarmörkum sem snúa að götu, innkeyrslum og/eða stigum skal þess þó gætt að hefta ekki sjónlinur með girdingum eða gróðri. Hámarkshæð girdinga á silkum stóðum er allt að 1.6 metrar. Gróður og girdingar skal velja með það í huga.*
- *að girdingar séu brotnar upp, m.a. með mismunandi efni og hliðráð til.*
- *hámarkshæð girdinga og skjólvegja inn á lóð er 1,80m. Hámarkshæð veggja og girdinga er mæld frá jarðvegshæð við girdingu eða vegg en frá hæð lóðar í lóðarmörkum ef jarðvegshæð er hærri.*

Með *girdingu* er átt við girdingu eða skjólvegg úr léttu byggingarefni svo sem úr timbri, máli eða gleri, á traustum undirstöðum. Með *skjólvegg* er átt við girdingu eða skjólvegg úr steinsteypu eða hlöðnum steinum. *Stoðveggur* er veggur eða sá hluti veggjar sem er hluti af landslagsmótun á lóð og er fyrir neðan yfirborð ómótaðar lóðar. Að öðru leyti er vísað til greinar 7.2.3. í byggingarreglugerð (nr.112/2012) þar sem kveðið er á um girdingar lóða.

4.14 Hljóðvíst

Skv. hljóðvistargreiningu (korti) sem unnin var samhliða deiliskipulagsvinnunni er stærstur hluti lóðarinnar yfir viðmiðunarmörkum fyrir leyfilegan hávaða, sé tekið mið af ákvæðum reglugerðar um hávaða við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum.

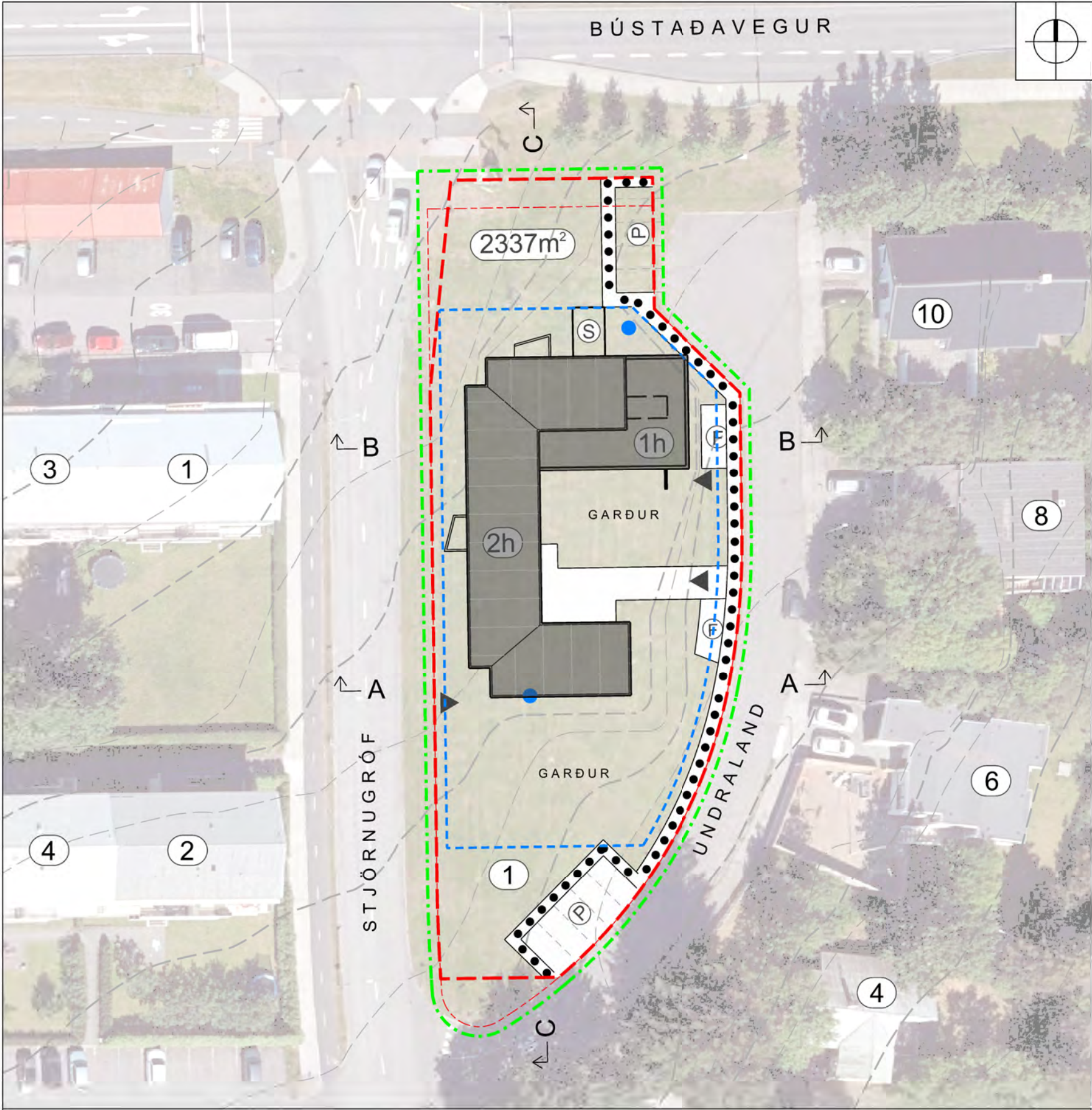
Uppfylla skal ákvæði um hljóðvíst á lóðinni og innandyrta, sbr. *reglugerð um hávaða* nr. 724/2008 og byggingarreglugerð nr.112/2012, með áörðnum breytingum.

4.15 Lýsing

Lýsing skal vera lágstemmd og glýjulaus, en jafnframt tryggja sem best öryggi íbúanna. Taka skal tillit til nærliggjandi byggðar svo sjón- / ljósmengun sé í lágmarki.

4.16 Blágrænar lausnir

Gætt skal eins og kostur er að blágrænum yfirborðslausnum. Lögd er áhersla á gegndræpt yfirborð þar sem hægt er við innkeyrslur og aðkomu bygginga. Þá skal minnst 40% lóðar vera gróður og dvalarsvæði.



SKÝRINGAR		Tveggja hæða bygging með einhalið þak		Gönguleið / kvóð á lóð		Sorpgerði	
Mörk deiliskipulags-breytinga	2h	Einna hæða bygging með flötu þaki (svalir)	1h	•••••	•••••	•	•
Tillaga að breyttum lóðarmörkum	1	Húsnúmer	1	•••••	•••••	•	•
Núv. lóðamörk sem falla niður	2337m²	Lóðarstærð	2337m²	•••••	•••••	•	•
Byggingarreitur				•••••	•••••	•	•

SKÝRINGARMYND mkv.1:500

4.17 Kvadrif

Kvóð er um umferð gangandi meðfram jaðarsvæðum lóðar og er hún sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og skýringarmynd. Skal kvóðin einnig sýnd á aðaluppdráttum.

4.20 Sveigjanleiki húsnæðis/ búsetuforma

Gæði byggðar, sem m.a. lýtur að því að bjóða uppá samfélagsmiðaðan lífsstíl, nýsköpun, hagkvæmni og sveigjanleika í búsetuformi - fyrir mismunandi samfélagsþópa -, er ein af megin áherslum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Með hliðsjón af þessum leiðastefjum **AR** er eftirfarandi sveigjanleiki heimilda um nýtingu húss á lóðinni veittur:

4.20.1 Co-living

- Heimilt er að skipta byggingunni upp í misstórar búsetueiningar, sem byggðar eru á hugmyndafræði um "co-living" samfélagsform.
- Ekki er þörf á að breyta útliti húss eða fyrirkomulagi utandryra vegna þessa.
- Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir nauðsynlegum breytingum.

4.20.2 Fjölbýli

- Heimilt er að breyta byggingunni í nokkrar litlar íbúðir.
- Ekki er þörf á að breyta útliti húss eða fyrirkomulagi utandryra vegna þessa.
- Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir nauðsynlegum breytingum.

4.20.3 Sérbýli / raðhús

- Heimilt er að skipta byggingunni í minni sérbýli; nokkurs konar raðhús. Slík breyting kallar á breytingar innandyrta og minniháttar breytingar utandryra, innan heimilda.
- Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir nauðsynlegum breytingum.

4.21 Gildistaka

Við gildistöku þessa deiliskipulags falla úr gildi eldri skipulagsáætlanir og skilmálar, sem gilt hafa um einstaka hluta skipulagssvæðisins.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 m.s.br.

frá _____ til _____

var samþykkt í _____

þann _____ 20__

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Dags. 9.september 2022
Mkv. 1:2000/500 (A1)

Bls 1/2

hornsteinar
ARKITEKTAR ehf

VINNUSTOFA INGÓLFSSTRÆTIS 101 REYKJAVÍK
Sími: 511 7011
NETFANG: hornsteinar@hornsteinar.is

F O S S V O G S H V E R F I

Breyting á deiliskipulagi "Fossvogshverfi" vegna Undralands 1

STAÐGREINIR: 0-1- 1880013

LANDEIGNANÚMER: L108854

FJARVÍDDARMYNDIR



SÉÐ FRÁ UNDRALANDI
Austurhlíð húss

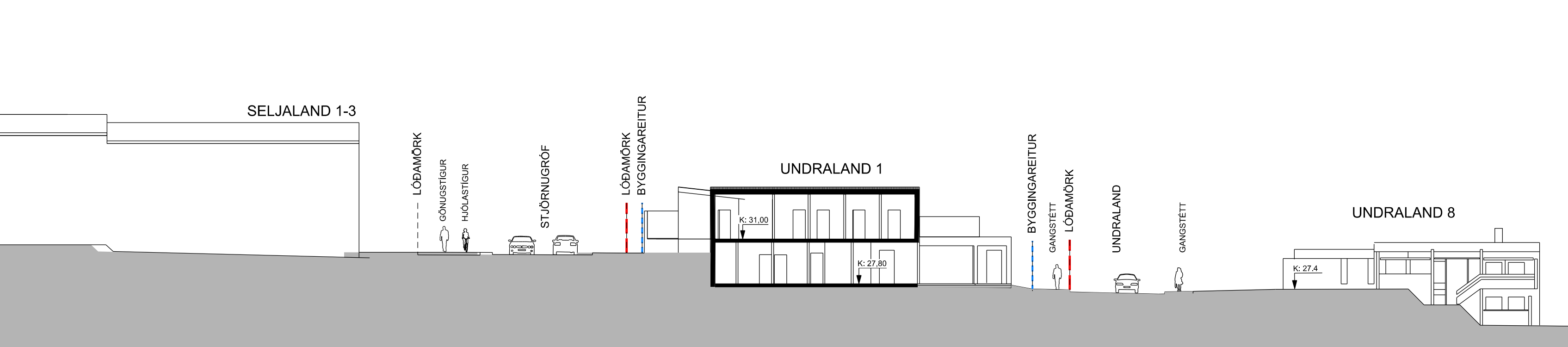
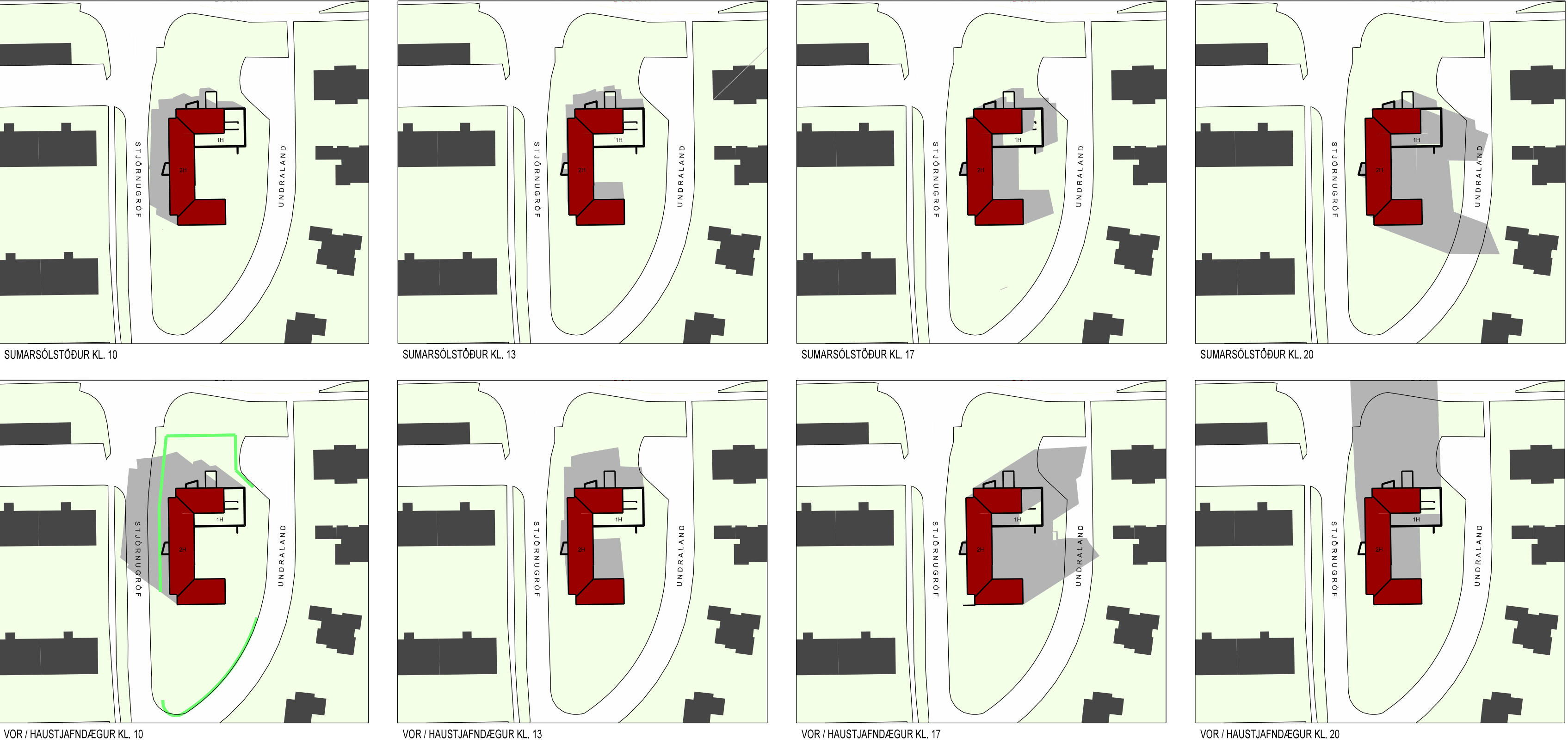


SÉÐ FRÁ STJÖRNUGRÓF
Vesturhlíð húss

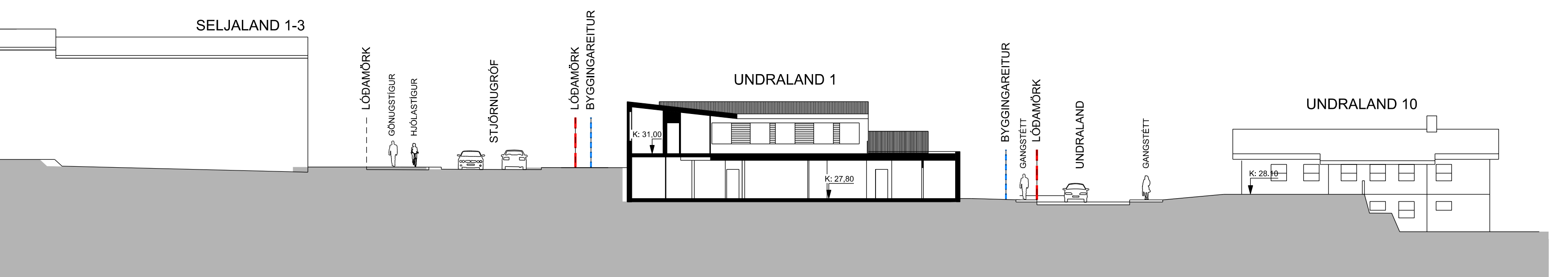


SÉÐ FRÁ MÓTUM STJÖRNUGRÓFS OG UNDRALANDS
Suðurhlíð húss

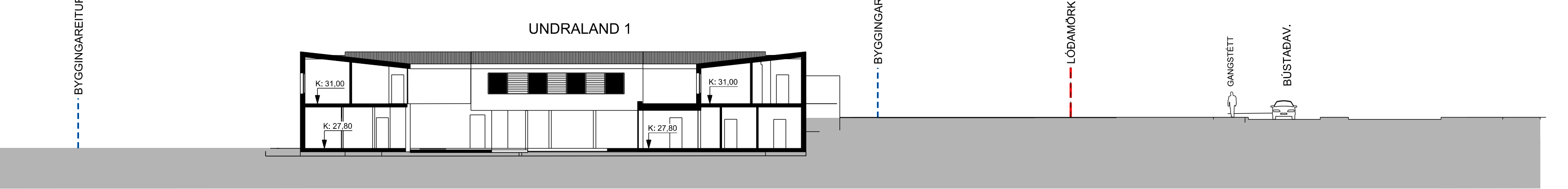
SKUGGAVÖRÐ



SKILMÁLASNÍÐ A - A mkv. 1:250



SKILMÁLASNÍÐ B - B mkv. 1:250



SKILMÁLASNÍÐ C - C mkv.1:250



HLUTI AF ABALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur
verð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga
nr.123/2010 m.s.br.

frá _____ til _____

var samþykkt í _____

þann _____ 20__.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var
auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann
_____ 20__

Dags: 9.september 2022
Mkv: 1:250 /1000 (A1)

Bls 2/2

hornsteinar
ARKITEKTAR ehf

VINNUSTOFA INGÓLGSSTRÆTI 5 101 REYKJAVÍK
Sími: 511 7011
Netfang: hornsteinar@hornsteinar.is